

Nájemní smlouva

Dnešního dne uzavřeli účastníci (smluvní strany):

Divadlo Gong - kulturní a vzdělávací společenské centrum, příspěvková organizace,
IČ: 00064564, DIČ CZ00064564,
se sídlem Jandova 207/4, Vysočany, 190 00 Praha 9,
vedená u Městského soudu v Praze pod sp.zn. Pr 1142,
zastoupena Martinou Fialovou, ředitelkou
číslo bankovního účtu pro účely plateb dle této smlouvy: Komerční banka a.s., č.ú. 1133091/0100
emailový kontakt na pronajímatele v záležitostech této smlouvy: info@divadlogong.cz
jako **pronajímatel** na straně jedné [dále jen „pronajímatel“]

a

Obchodní firma: Karnivores s.r.o.

IČO: 07407700

DIČ:CZ07407700

Zastoupena jednatelem, jméno a příjmení: Bohumírem Matouškem

Adresa sídla: Jaurisova 515/4, 140 00, Praha 4 - Michle

Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C , vložka 300535

číslo bankovního účtu: 908796002/5500

e-mail: b.matousek@centrum.cz

tel.: 775052590

Nájemce je plátcem DPH.

jako **nájemce** na straně druhé [dále jen „nájemce“]

tuto nájemní smlouvu:

1. předmět nájmu a související plochy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je Hlavní město Praha, IČ: 00064581, výlučným vlastníkem mimo jiné i **pozemku parc. č. 1235** jehož součástí je **stavba č.p. 207** [dále jen „Budova“], v obci Praha, katastrální území Vysočany, zapsáno na LV č. 715 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha [dále společně jen jako „Nemovitosti“], přičemž na základě zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů [dále jen „Statut“], jsou Nemovitosti svěřeny do správy Městské části Praha 9, IČ: 00063894; pronajímatel je příspěvkovou organizací Městské části Praha 9, kdy zřizovací listinou ze dne 11.5.2010 byly Nemovitosti předány pronajímateli do správy.
- 1.2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou dále uvedené prostory a/nebo místnosti, umístěné v Budově, a to v přízemí (2 místnosti, kuchyňka a sociální zařízení se samostatným vchodem do Budovy) o celkové výměře 41 m², které jsou vyznačeny na přiloženém situačním plánu, který je **přílohou č. 1** a nedílnou součástí této smlouvy [dále společně jen jako „Předmět nájmu“].
- 1.3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za dále uvedených podmínek Předmět nájmu do užívání a nájemce Předmět nájmu do svého nájmu přejímá.

2. účel nájmu

- 2.1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat pro účely provozování své podnikatelské činnosti, a to jako administrativní a kancelářské činnosti.
- 2.2. Nájemce nebude užívat Předmět nájmu pro žádný jiný účel než pro účel výslovně uvedený výše nebo pronajímatelem výslovně schválený, ani nebude Předmět nájmu užívat žádným jiným způsobem, který by podle názoru pronajímatele mohl nepříznivě ovlivnit vzhled, charakter či pověst Předmětu nájmu či Budovy a/nebo užívání či výkon práv k jakékoliv části Nemovitostí.

3. předání předmětu nájmu

- 3.1. Pronajímatel předá nájemci Předmět nájmu (umožní mu jeho první užívání) nejpozději do počátku sjednané doby nájmu, uvedené v této smlouvě.
- 3.2. Pronajímatel se zavazuje nájemci předat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, nájemce se zavazuje Předmět nájmu takto převzít a užívat v souladu s touto smlouvou.
- 3.3. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude smluvními stranami v den jeho předání sepsán předávací protokol (pokud by sepsán nebyl, nemá to vliv na platnost a účinnost této smlouvy ani na vznik nájmu dle této smlouvy).
- 3.4. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu ode dne skutečného převzetí Předmětu nájmu. Pokud však nájemce vlastní vinou (z důvodů na jeho straně) nepřevzme Předmět nájmu do počátku sjednané doby nájmu, je povinen hradit nájemné a úhrady za služby již ode dne počátku doby nájmu.
- 3.5. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, a že jej shledal ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, a nemá vůči němu žádných námitek.

4. nájemné

- 4.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši **15.000,- Kč** (slovy: *patnácttisíc korun českých*) + 21% DPH, a to za každý měsíc nájmu. **Nájemce je plátce DPH.**
- 4.2. V případě platby za měsíc, ve kterém nájem trval jen část měsíce, uhradí nájemce nájemné v poměrné výši.
- 4.3. V případě předčasného ukončení nájmu z důvodů na straně nájemce nemá nájemce nárok na vrácení nespotřebované části nájemného, které si je pronajímatel oprávněn ponechat jako náhradu ušlého zisku.

5. služby

- 5.1. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na dále uvedené služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které je nájemce povinen hradit pronajímateli vedle plateb nájemného, a to zejména:
 - 5.1.1. dodávky elektřiny, vody (vodné a stočné), tepla, odvoz a likvidace odpadu; a
[dále společně jen jako „Služby“].
- 5.2. Za služby (voda, teplo, odvoz a likvidaci odpadu) se nájemce zavazuje hradit paušální částku **1500,- Kč + 21% DPH – dle dodatku č.1 k nájemní smlouvě z 30.11.2022** [dále jen jako „Paušál“]. Paušál nebude rozúčtován ve vztahu ke skutečným nákladům na Služby a nájemci nebude předkládáno žádné rozúčtování. Pokud by však ze strany nájemce došlo ke zvýšenému užívání Služeb nebo navýšení dodavatelských cen poskytovatelů Služeb, které by nebylo kryto Paušálem, má pronajímatel právo jednostranně navýšit částku Paušálu a nájemce se současně zavazuje doplatit pronajímateli veškeré náklady a výdaje spojené se zvýšeným užíváním Služeb ze strany nájemce. Tento způsob vypořádání Služeb považují pronajímatel i nájemce za spravedlivý, zavazují se jej respektovat a žádným způsobem nezpochybňovat.
- 5.3. Elektrická energie bude přefakturována dle fakturace dodavatele el. energie (odběrné místo č. 0800075995). Dodavatel el. energie fakturuje zálohy čtvrtletně.
- 5.4. Pronajímatel neodpovídá za výpadky v dodávkách Služeb, které jsou mimo kontrolu pronajímatele. Nájemce je oprávněn požadovat přiměřenou slevu z nájemného (s vyloučením jiných možných nároků), pouze pokud z důvodů zaviněných pronajímatelem nemohl Předmět nájmu užívat způsobem sjednaným v této smlouvě, a to po dobu delší než 48 hodin.
- 5.5. Pokud je nájemce v prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy delší než dvacet (20) dnů, je pronajímatel oprávněn zastavit poskytování Služeb (které si nájemce nehradí sám přímo jejich dodavatelům). Tím nevznikají nájemci žádné nároky vůči pronajímateli (zejména na slevu z nájemného, náhradu škody, ani právo tuto smlouvu vypovědět).

6. společná ustanovení o platbách

- 6.1. Nájemné i Paušál jsou splatné měsíčně **předem**, vždy do 25. dne předchozího měsíce (tedy např. nájemné a zálohy za duben jsou splatné 25. března), a to pouze na základě této smlouvy, bez nutnosti zvláštní výzvy k platbě.

- 6.2. Veškeré platby dle této smlouvy je nájemce povinen hradit bezhotovostním převodem ve prospěch v záhlaví této smlouvy uvedeného bankovního účtu pronajímatele s variabilním symbolem **377014**.
- 6.3. V případě prodlení nájemce s úhradou jakékoliv platby podle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.4. Po dobu prodlení nájemce s plněním jakéhokoliv peněžitého závazku vyplývajícího z této smlouvy není nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele odstranit jakékoli věci z Předmětu nájmu, ke kterým je v takovém případě pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo.

7. úklid, údržba a opravy předmětu nájmu

- 7.1. Nájemce se zavazuje na vlastní náklad zajistit:
- 7.1.1. úklid a běžnou údržbu Předmětu nájmu a jeho vybavení; a
- 7.1.2. veškeré opravy jím způsobených poškození či opotřebení Předmětu nájmu či jiných částí Nemovitostí vč. jejich vybavení.
- 7.2. Běžnou údržbou se rozumí údržba, veškeré opravy a nezbytné revize předmětu nájmu nebo jeho částí, jejichž potřeba vznikla běžnou činností nájemce v souvislosti s každodenním užíváním. Běžná údržba zahrnuje zejména: malování, instalátérské práce až ke stoupačkám, elektroinstalace, nátěrové práce, opravy podlahových krytin, výměny žárovek a zářivek a jiné podobné opravy.
- 7.3. Pokud nájemce poruší své závazky k zajištění úklidu, údržby či oprav, uvedených v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn zajistit jejich provedení na náklady nájemce (tyto náklady je nájemce povinen pronajímateli zaplatit na základě písemné výzvy).
- 7.4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu.

8. další práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je oprávněn zasahovat, resp. vstupovat do Předmětu nájmu, pokud to bude nezbytně nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále potom za účelem provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě Předmětu nájmu, jakož i za účelem preventivních prohlídek (kontrol) Předmětu nájmu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. I v takovém případě je však pronajímatel povinen v maximální možné míře šetřit provoz nájemce.
- 8.2. Pronajímatel neodpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nájemce či jiných osob nalézajících se na Předmětu nájmu (nedojde-li k tomu vlastní vinou pronajímatele).
- 8.3. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce společných prostor a fasády Budovy, přičemž je povinen brát ohled na provoz nájemce. Nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z nájemného.

9. další práva a povinnosti nájemce

- 9.1. Nájemce je oprávněn v obvyklém a přiměřeném rozsahu a na svůj náklad umístit na Předmětu nájmu informační tabule, reklamní vývěsky a poutače související s jeho obchodní firmou či provozem; to vše však až na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Toto označení je nájemce povinen udržovat v řádném stavu a po skončení nájmu je povinen nejpozději k datu ukončení nájmu tyto předměty na svůj náklad odstranit a dotčenou část Budovy (např. fasádu či výlohu) uvést do původního stavu.
- 9.2. Nájemce je oprávněn po dobu nájmu umístit v Předmětu nájmu své technické vybavení, a to při dodržení platných právních norem a vydaných správních rozhodnutí. Nájemce se zejména zavazuje nepřetěžovat elektroinstalaci a používat elektrospotřebiče výhradně s platnou revizní zprávou.
- 9.3. Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v této smlouvě se nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:
- 9.3.1. pravidelně zabezpečovat likvidaci odpadů, vzniklých v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu, a to formou jejich řádného třídění a uložení v místech, které jsou k tomu určeny.
- 9.3.2. podniknout veškeré nezbytné kroky za účelem zamezení úniku nadměrných emisí (zejm. hluku či zápachu) z Předmětu nájmu.

- 9.3.3. nepřipevňovat na stěny, stropy nebo jakékoliv místo Předmětu nájmu vybavení či zařízení, které by mohlo pro tyto části představovat příliš velkou zátěž, ani nezatěžovat jakoukoliv podlahu Předmětu nájmu více než zatížením na čtvereční metr povoleným v projektové dokumentaci.
- 9.3.4. vynaložit maximální úsilí na udržení bezpečnosti a požární ochrany Předmětu nájmu, jakož i dodržovat technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další obecně závazné právní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně osob, majetku a životního prostředí.
- 9.3.5. dbát o to, aby osoby, jež kvůli nájemci navštěvují Předmět nájmu, zachovávaly v něm i přilehlých prostorách pořádek a nepůsobily pronajímateli škodu. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, nebudou v předmětu nájmu a společných prostorách Nemovitostí, kouřit.
- 9.3.6. včas ohlásit pronajímateli každou vadu Předmětu nájmu či Souvisejících ploch, která brání nebo podstatně ztěžuje jejich užívání, jakož i každý požár, který v Předmětu nájmu či jinde v Nemovitostech vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
- 9.4. Pokud dojde v souvislosti s činností nájemce (nebo jiných osob, které Předmět nájmu s nájemcem užívají, nebo kterým nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu či Budovy, a za které je nájemce vůči pronajímateli zcela odpovědný) k poškození či znečištění Předmětu nájmu, či jiných částí Nemovitostí (nad rámec běžného užívání), je nájemce povinen bezodkladně uhradit pronajímateli či jiné poškozené osobě takto vzniklou škodu, včetně všech nákladů účelně vynaložených na odstranění takové škody. Povinnost k náhradě škody nájemce nemá, pokud byla škoda způsobena pronajímatelem nebo osobou pro něj činnou.
- 9.5. V případě, že jakákoliv třetí osoba uplatní vůči pronajímateli nárok související s provozem nájemce v Předmětu nájmu, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele uhradit pronajímateli v plné výši veškeré náklady účelně vynaložené pronajímatelem na obranu proti takovému nároku, a je-li nárok oprávněný tak je nájemce povinen jej sám vypořádat (splnit). Tato povinnost nájemce zůstává v platnosti i po skončení nájmu.
- 9.6. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorách Nemovitostí, ani na chodníku či komunikaci před Nemovitostmi. V případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen zaplatit: [a] pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: *jeden-tisíc korun českých*) za každý započatý den porušení tohoto závazku, a současně: [b] veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s tím požadovaly (uplatnily) příslušné orgány státní správy či samosprávy. Dále je pronajímatel v takovém případě oprávněn, po marné výzvě adresované nájemci (na kterou nebude nájemce do tří dnů reagovat), odložené věci nechat odstranit na náklady nájemce.
- 9.7. Nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy zaplatí částku odpovídající jedné platby nájemného, a to jako kauci (jistotu) pro krytí možných pohledávek pronajímatele za nájemcem, souvisejících s touto smlouvou [dále jen „Kauce“] a to nejpozději dva dny od podepsání smlouvy.
- 9.8. Jakékoliv finanční nároky pronajímatele uvedené v této smlouvě a/nebo se této smlouvy jen týkající (včetně nároků na náhradu škody, úhradu příslušenství, apod.), déle než deset (10) dní po datu splatnosti, budou hrazeny z Kauce. Jestliže po dobu trvání nájemního vztahu klesne zůstatek Kauce pod částku odpovídající dvěma platbám nájemného, je nájemce povinen Kauci doplnit na původní úroveň, a to nejpozději do pěti (5) dní ode dne kdy byl pronajímatelem o této skutečnosti informován.
- 9.9. Jestliže pronajímatel nebude ke dni ukončení nájmu evidovat vůči nájemci žádné pohledávky vyplývající z této smlouvy (včetně příslušenství), Předmět nájmu bude nájemcem řádně vyklizen a předán (pronajímateli) v souladu s touto smlouvou, bude nevyčerpaný zůstatek Kauce vrácen (bez jakéhokoliv navýšení) nájemci, a to nejpozději do dvaceti (20) dní ode dne skončení doby nájmu dle této smlouvy. Úroky z Kauce, po dobu jejího uložení na účtu pronajímatele, náleží pronajímateli.
- 9.10. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pronajímatel je oprávněn z Kauce uhradit zejména náklady na opravu faktického poškození Předmětu nájmu či Budovy (např. podlahy, stěn, oken, dveří vybavení Předmětu nájmu či Budovy) způsobené nájemcem či třetími osobami v souvislosti s účelem nájmu. V případě, že nebude možno takovéto opravy fakticky uhradit ve lhůtě do 20 dnů ode dne ukončení nájmu, je pronajímatel vrácení Kauce pozdržet do doby provedení oprav, nejdéle však do tří (3) měsíců ode dne skončení nájmu.

10. doba trvání nájmu

- 10.1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu **určitou**, na dobu jednoho (1) roku, a to na dobu od 1.4.2025 do 31.3.2026.
- 10.2. Nájemní vztah se žádným způsobem automaticky neprodlouží, k prodloužení doby nájmu může dojít pouze podpisem nové Nájemní smlouvy.
- 10.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi, pokud nastane některý z následujících případů:

- 10.3.1. nájemce je v prodlení se zaplacením jakékoliv částky, kterou je povinen podle této smlouvy pronajímateli zaplatit (byť jen v části takové platby), přičemž toto prodlení je delší než čtrnáct (14) dní.
- 10.3.2. nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou.
- 10.3.3. nájemce závažným způsobem či opakovaně poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy (jiným způsobem než uvedeným v předchozích dvou odstavcích).
- 10.3.4. postoupí-li nájemce nájem dle této smlouvy na třetí osobu, nebo podnajme-li Předmět nájmu nebo některou jeho část (též způsobem dle čl. 12.2. této smlouvy) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.3.5. bylo příslušným orgánem rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu.
- 10.4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi, pokud:
- 10.4.1. pronajímatel poruší tuto smlouvu zvláště závažným způsobem a pronajímatel nezjedná nápravu ani ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy nájemce.
- 10.4.2. Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání a pronajímatel nezjedná nápravu ani ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy nájemce.
- 10.5. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud druhá smluvní strana podá insolvenční návrh jako dlužník, nebo bude rozhodnuto o úpadku druhé smluvní strany (či bude vydáno jiné rozhodnutí s obdobnými účinky) nebo druhá smluvní strana vstoupí do likvidace. Účinky výpovědi nastávají dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 10.6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen připravit předávací protokol, Předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k odpovídajícímu opotřebení při běžném užívání a údržbě, včetně všech klíčů (či vstupních karet) od Předmětu nájmu a vstupů do Budovy, a to nejpozději do dne skončení nájmu. Ve stejné lhůtě se nájemce zavazuje převést na pronajímatele všechny smlouvy na dodávku Služeb (pokud se stal jejich přímým odběratelem), k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout veškerou nutnou součinnost.
- 10.7. Pokud nájemce poruší svoji povinnost k vyklizení Předmětu nájmu stanovenou v předchozím odstavci, je povinen uhradit pronajímateli bezdůvodně obohacení odpovídající obvyklému nájemnému (minimálně však ve výši nájemného dle této smlouvy), a vedle toho i smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: *pět-tisíc korun českých*) za každý den prodlení. Pokud prodlení se splněním uvedené povinnosti přesáhne pět (5) dnů, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce: [a] do Předmětu nájmu vstoupit, [b] Předmět nájmu vyklidit a uvést do odpovídajícího stavu sám nebo prostřednictvím třetích osob, [c] vyklizené věci uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce (k tomuto jej nájemce podpisem této smlouvy výslovně a neodvolatelně zmocňuje). Pronajímatel není povinen vyklizené věci vydat nájemci, dokud nájemce neuhradí veškeré své závazky vůči pronajímateli; pokud tak nájemce neučiní (závazky zcela neuhradí) a věci si následně nepřevezme ani do jednoho (1) měsíce po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn věci nájemce jakýmkoliv způsobem prodat (vč. prodeje první nabídky), výtěžek použít na úhradu splatných závazků nájemce, a případný přebytek poukázat na nájemcem sdělený jeden bankovní účet. Neprodejných věcí (takto určených dle odhadu pronajímatele) je pronajímatel oprávněn se v takovém případě zbavit na náklady nájemce, včetně jejich vyhození či zničení.
- 10.8. V případě, že pronajímatel vypoví tuto smlouvu pro prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za Služby (Záloh), má pronajímatel právo zadržet věci nájemce nacházející se v Předmětu nájmu (včetně věcí třetích stran umístěných nájemcem v Předmětu nájmu) až do doby, kdy budou dlužné částky uhrazeny.
- 10.9. V případě, že pronajímatel vypoví tuto smlouvu z důvodů na straně nájemce, uvedených výše v čl. 11.3.1. až 11.3.4. v této smlouvě, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvou plateb nájemného dle této smlouvy.
- 10.10. Nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy.
- 10.11. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v Předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese výhradně nájemce.
- 10.12. Nájemce se tímto vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po jakémkoli ukončení této smlouvy případně získá pronajímatel nebo nový nájemce předmětu nájmu převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, pokud takovéto právo nájemci vznikne.
- 10.13. Žádná ze smluvních stran není oprávněna tuto smlouvu vypovědět z důvodu změny v osobě vlastníka pronajaté věci.

11. ostatní ujednání

- 11.1. Nedohodnou-li se smluvní strany pro konkrétní případ výslovně a písemně jinak, nemá nájemce po skončení nájmu dle této smlouvy jakýkoliv nárok vůči pronajímateli na zaplacení protihodnoty toho, o co se po dobu trvání nájmu či v jiné době (ať již v důsledku činnosti nájemce či z jiné příčiny) zvýšila hodnota Předmětu nájmu (zhodnocení Předmětu nájmu) či jiné části Nemovitostí, ani na jinou náhradu za nájemcem provedené či hrazené úpravy Předmětu nájmu či jiné části Nemovitostí; a to ani v případě, že by takové zhodnocení (či jiné změny) bylo provedeno se souhlasem pronajímatele. Uvedené se vztahuje i na případné zhodnocení Předmětu nájmu před podpisem této smlouvy.
- 11.2. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, udělovaného pro každý jednotlivý případ, není oprávněn postoupit svá práva či přenést své povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu (žádným způsobem, včetně například jakékoliv přeměny své obchodní společnosti nebo prodeje nebo nájmu či pachtu svého závodu či jeho části), ani uzavřít s třetí osobou podnájemní smlouvu na Předmět nájmu, anebo připustit, aby Předmět nájmu či jakákoliv jejich část byla užívána jinou osobou než nájemcem.
- 11.3. Pokud nájemce umožní užívání Předmětu nájmu či jeho části třetí osobě (např. formou podnájmu), odpovídá nájemce vůči pronajímateli za jednání této třetí osoby a za dodržování podmínek nájmu dle této smlouvy i uvedenou třetí osobou (podnájemcem).
- 11.4. Pokud pronajímatel umožní nájemci či k žádosti nájemce třetí osobě umístění sídla či provozovny na adrese Předmětu nájmu (pro účely zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku), je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do třiceti (30) dnů od ukončení nájmu došlo ke změně zápisu v uvedených rejstřících tak, že uvedené osoby nebudou mít zapsané své sídlo či provozovnu na adrese Předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti nájemce je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: *dva tisíce korun českých*) za každý den prodlení nájemce se splněním uvedené povinnosti (dle předchozí věty).
- 11.5. V případě porušení povinnosti nájemce dle této smlouvy, jejíž splnění není zajištěno jinou smluvní pokutou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: *jeden tisíc korun českých*) za každý den prodlení nájemce se splněním takové povinnosti.
- 11.6. Jakýkoliv závazek zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy nevylučuje ani nijak neomezuje právo na náhradu škody.
- 11.7. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní, vč. sporů o platnost či účinnost této smlouvy, budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu. Místem konání ústních jednání bude sídlo uvedeného rozhodčího soudu v Praze. Tato rozhodčí doložka zůstává v platnosti i po ukončení platnosti této smlouvy.
- 11.8. Dle § 89a občanského soudního řádu smluvní strany pro případ sporů, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, a na které se nebude vztahovat rozhodčí doložka dle předchozího odstavce, sjednávají místní příslušnost Obvodního soudu pro Prahu 9.
- 11.9. Nájemce není oprávněn postoupit třetí osobě jakákoliv práva či nároky z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 11.10. Ve smyslu ust. § 630 občanského zákoníku smluvní strany prodlužují promlčecí dobu, po kterou je možné uplatnit pohledávky pronajímatele vůči nájemci, které mají svůj původ v této smlouvě, na celkem deset (10) let od počátku běhu promlčecí doby.
- 11.11. Nájemce je srozuměn se skutečností (a nemá vůči tomu výhrad), že pronajímatel je oprávněn shromažďovat a zpracovávat osobní údaje o nájemci, a to mimo jiné i ty uvedené v této smlouvě a jejich přílohách (zejména jméno a příjmení, rodné číslo, datum narození, bydliště), a to za účelem jejich eventuálního použití při realizaci práv a povinností pronajímatele v souvislosti s touto smlouvou. Smluvní strany jsou povinny postupovat v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27.4.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

12. závěrečná ustanovení

- 12.1. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých informacích obsažených v této smlouvě a informacích získaných v souvislosti s jejím plněním. Závazek mlčenlivosti se nevztahuje na informace, jejichž sdělení je vyžadováno právními předpisy, ani na informace, které jsou veřejně dostupné.
- 12.2. Veškeré listiny doručované dle této smlouvy na adresu druhé strany se považují za doručené pátý (5.) pracovní den po svém prokazatelném odeslání na adresu druhé strany, pokud k doručení nedojde

dříve, a to i v případě, že druhá strana zásilku z jakéhokoliv důvodu nepřevzme. Veškeré písemnosti odesílané pronajímatelem (včetně výpovědi), budou považovány za doručené i v případě, že je pronajímatel odešle na v záhlaví této smlouvy uvedenou emailovou adresu nájemce (nebo jiný nájemcem později určený doručovací email).

- 12.3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé smlouvy nemá platnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
- 12.4. Tato smlouva se řídí českým právním řádem. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní strany však vylučují aplikaci následujících ustanovení občanského zákoníku na tuto smlouvu: § 557, § 1764 až 1766, §1793, § 1799 a § 1800.
- 12.5. Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 12.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 12.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu.
- 12.8. Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že: (a) měly dostatečnou možnost se seznámit s obsahem této smlouvy, který je výsledkem jednání stran; (b) měly skutečnou příležitost ovlivnit její obsah, vůči němuž nemají žádných námitek; (c) si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu zcela rozumí; a (d) na důkaz souhlasu s výše uvedeným textem připojují své podpisy.

V Praze dne:

za pronajímatele:

V Praze dne:

za nájemce:

14.3.2025

**Divadlo Gong - kulturní a vzdělávací
společenské centrum, příspěvková organizace**
Martina Fialová, ředitelka

Bohumír Matoušek
Jednatel
Karnivores s.r.o.